

## 期間入札の公告

令和 8年 7月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小嶋 富子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

入札期間	令和 8年 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 19日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物件目録

1 所在 千葉市中央区春日二丁目  
地番 28番20  
地目 宅地  
地積 510.43平方メートル  
共有者 A 持分239449分の5355

### 2 (一棟の建物の表示)

所在 千葉市中央区春日二丁目28番地20  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建  
床面積  
1階 313.86平方メートル  
2階 316.67平方メートル  
3階 316.67平方メートル  
4階 316.67平方メートル  
5階 316.67平方メートル  
6階 316.67平方メートル  
7階 292.08平方メートル  
8階 131.62平方メートル  
地下1階 400.62平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 春日二丁目28番20の14  
建物の名称 501  
種類 居宅  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 5階部分 50.17平方メートル  
所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 5月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内信俊

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区春日二丁目

地 番 28番20

地 目 宅地

地 積 510.43平方メートル

共有者 A 持分239449分の5355

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区春日二丁目28番地20

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

床 面 積	1階	313.86平方メートル
	2階	316.67平方メートル
	3階	316.67平方メートル
	4階	316.67平方メートル
	5階	316.67平方メートル
	6階	316.67平方メートル
	7階	292.08平方メートル
	8階	131.62平方メートル
	地下1階	400.62平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日二丁目28番20の14

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 50.17平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第367号  
令和7年12月 5日受理  
令和8年 4月 8日提出

現況調査報告書  
(3分冊の1 物件1、2関係)

千葉地方裁判所  
執行官 佐瀬 淳 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区春日二丁目  
地 番 28番20  
地 目 宅地  
地 積 510.43平方メートル  
共有者 A 持分239449分の5355

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区春日二丁目28番地20  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建  
床 面 積

1階	313.86	平方メートル
2階	316.67	平方メートル
3階	316.67	平方メートル
4階	316.67	平方メートル
5階	316.67	平方メートル
6階	316.67	平方メートル
7階	292.08	平方メートル
8階	131.62	平方メートル
地下1階	400.62	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日二丁目28番20の14  
建物の名称 501  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 50.17平方メートル  
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	春日2-21-10-501	
<b>建 物</b>	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 枚目「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり (月額) 管理費 12,200円 修繕積立金 12,200円 合 計 24,400円	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 909,860円 及びこれに対する年12%の割合による遅延損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
<b>土 地</b>	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 本土地は、上記の者が本建物 (物件2) を含む一棟の建物 (西千葉マンション) の敷地として使用されている <input type="checkbox"/> 枚目「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目)

## その他の事項

- 物件2（本建物）について
- 1 経年程度の老朽化、損耗、損傷、汚れが認められる他、以下の点が見受けられた。
  - 1) トイレの蓋がない。
  - 2) 相当多数の家財道具や日用品等が存在した。このため床・壁の状態を確認することができない箇所が多数あった。
- 2 住設設備の動作確認は行っていない。

以上

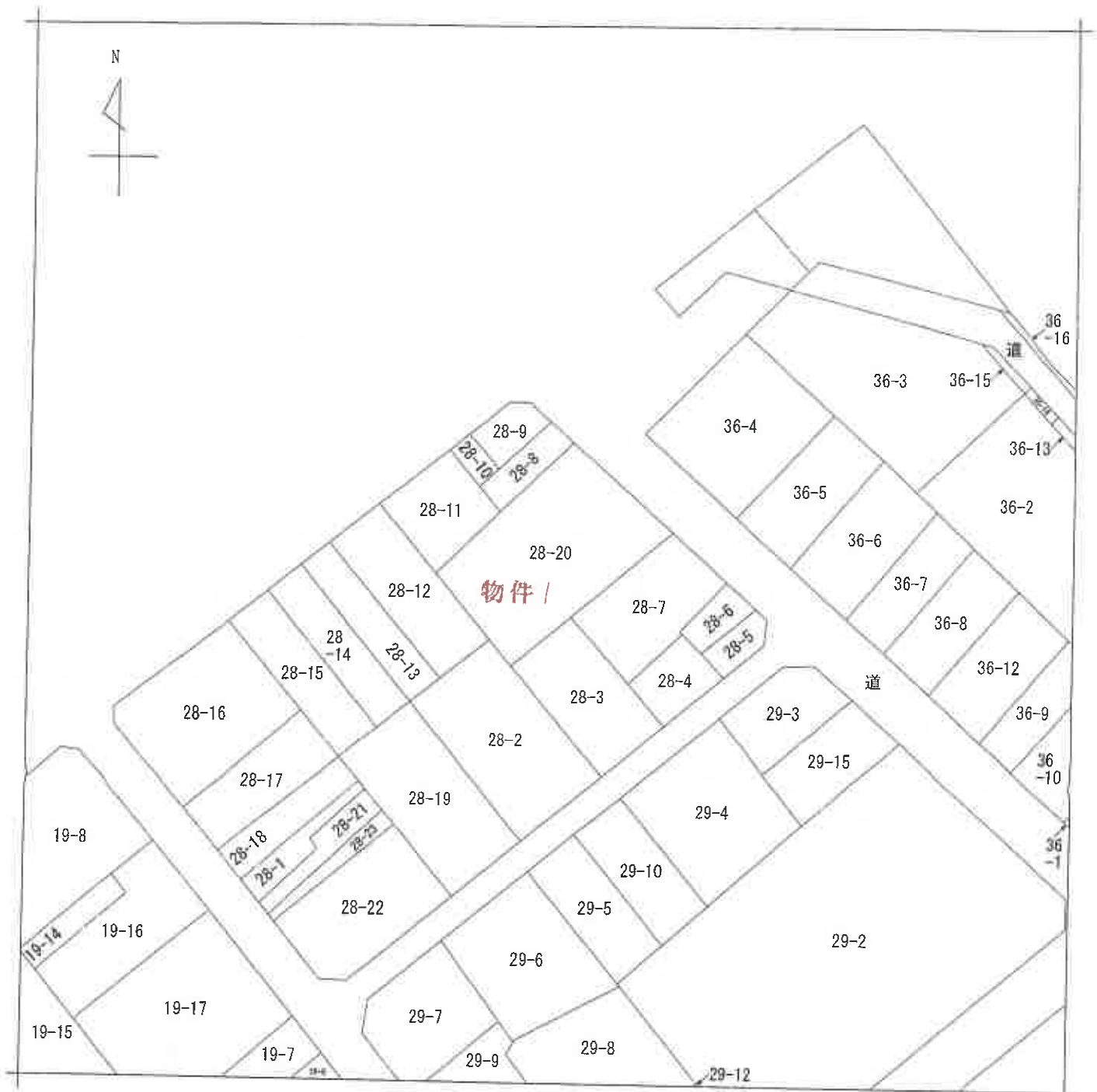
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者A	1 本建物には、私が居住しています。 2 近隣の音が気になることがありますが、トラブルはありません。 3 台風や地震による被害はありません。 4 雨漏りや水漏れ、水回りの不具合はありません。
■ 管理会社担当者	遅延損害金の利率は年12%です。具体的な損害金の額は、時折入金 がなされるため複雑になるので、算出を控えさせていただきます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

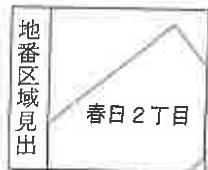
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月9日(火) 15:15 - 15:31	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、債務者兼所有者と面談聴取、調査日は後日調整となる
令和7年12月10日(水)	当庁執行官室	管理会社へ管理費等照会書をFAX (12月12日回答あり)
令和7年12月18日(木)	電話	管理会社担当者から回答書の内容等につき聴取
令和7年12月26日(金)	電話	債務者兼所有者Aの親族と調査日を1月16日午後5時30分で調整
令和8年1月16日(金) 17:20 - 17:40	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影、債務者兼所有者Aと面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	千葉市中央区春日二丁目			地番	28番20		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年11月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年9月8日  
千葉地方務局

請求番号：31-1  
(1/1)

登記官

( 6 枚目)



登記年月日：昭和45年7月3日

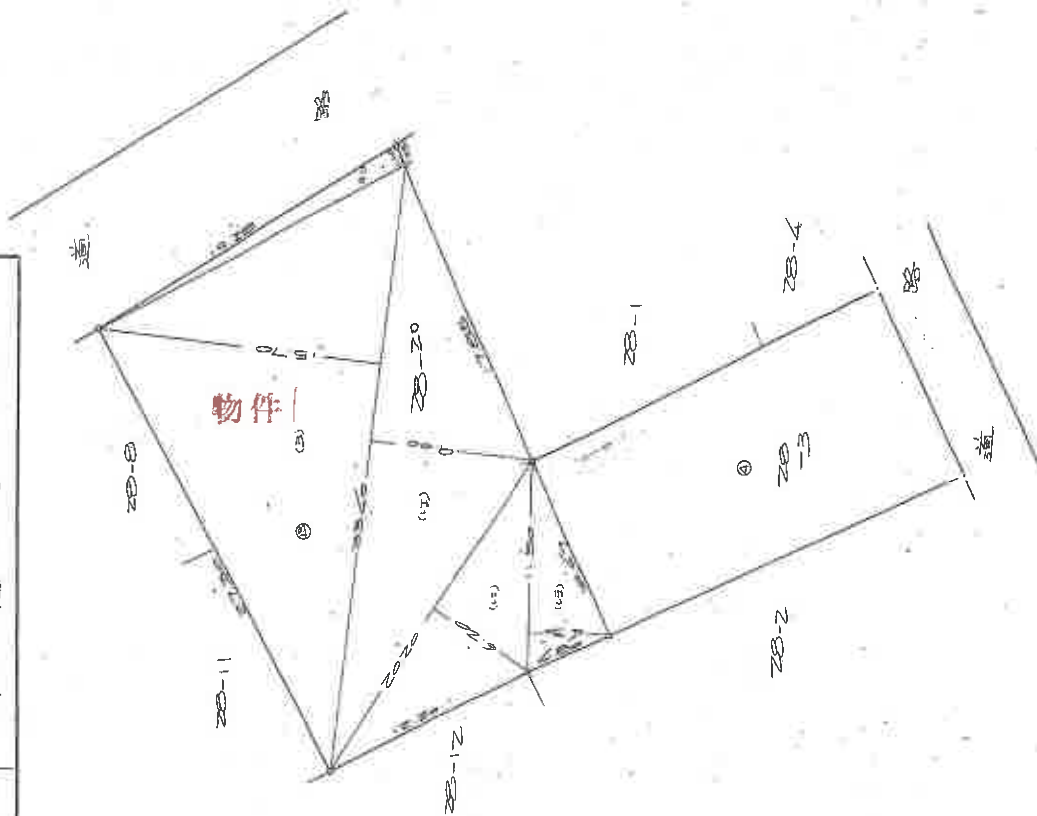
302784 積地 測 88 量 08 図

45.7.3

地番	28-20-1-3
土地の所在	千葉市春日町丁目

作製年月日	昭和四五年六月十五日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和四十五年七月三日



求積表

地番	底辺	高さ	積	1/2(m)
28-20-1	19.28	1.10	21.21	
28-20-2	37.40	5.70	107.43	
28-20-3	33.60	9.00	151.20	
28-20-4	20.70	6.20	64.28	
28-20-5	11.50	4.30	24.72	
28-20-6			620.57	510.27

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日 千葉地方方法務局

登記簿 (7枚目)

請求番号：29-2

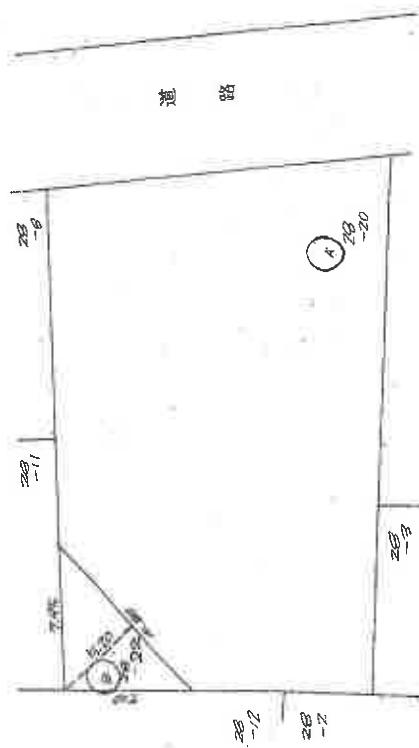
登記年月日：昭和46年12月24日

302785

測量図

地番	28番-20-22
土地の所在	4葉市春日2丁目

28-22 18. 28-20 合筆 (S. 46. 12. 24)



面積 (B)  
 $10.80 \times 5.20 \times \frac{1}{2} = 28.08 \text{ m}^2$

単位：メートル

縮尺 1/300

(東京土地家屋調査士会用紙)

作製年月日  
 昭和46年12月1日

作製者  
 申請人

46.12.24

集介 28-20

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日 千葉地方方法務局

登記官 (8枚目)

(A3判をA4判に縮小)

請求番号 32-1

登記年月日：昭和46年12月23日

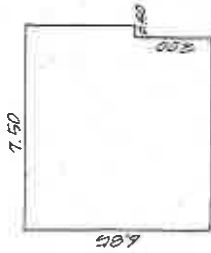
9996

家屋番号 春日2丁目28番20-14

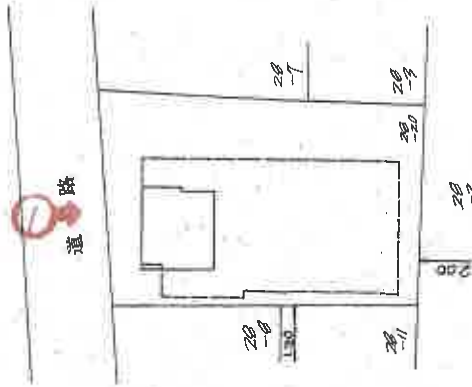
建物の所在 千葉市春日2丁目28番地20

建築物各階平面図

建物番号 501  
5階部分



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



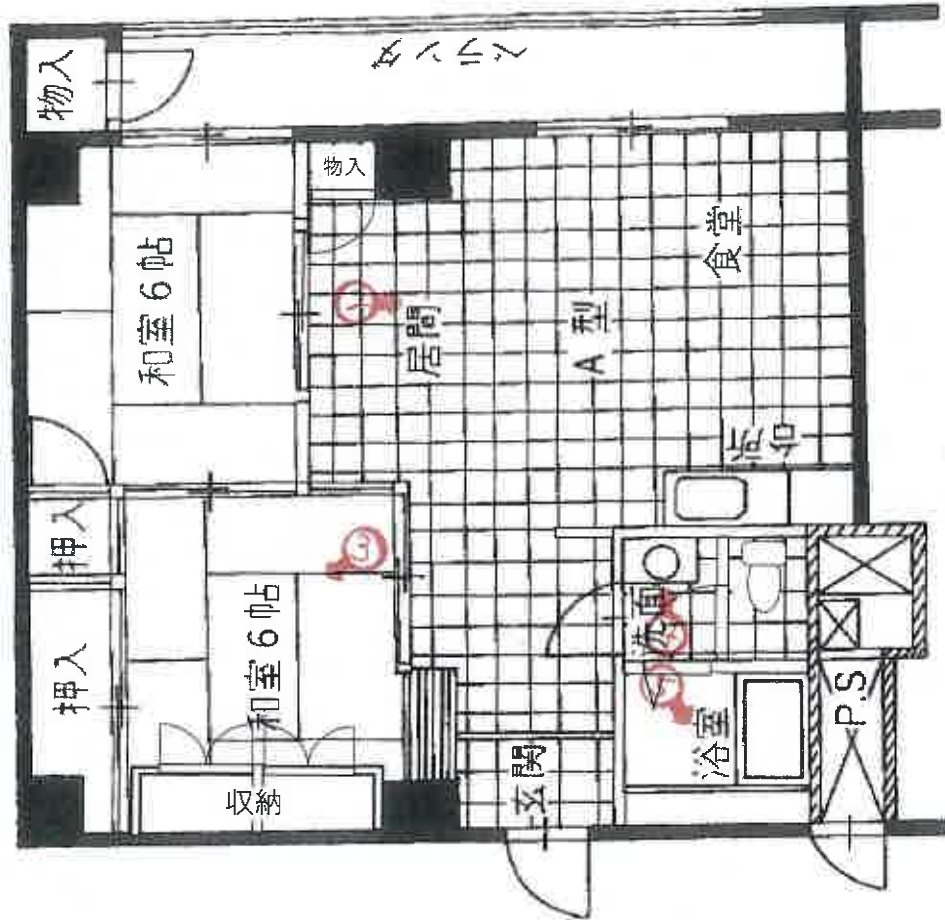
単位：メートル

縮尺 1/200' 1/500

(A3判をA4判に縮小)

昭和	製	年	月	日	作製者	申請人
昭和	46	12	23			

# 【間取図】



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正

(10枚目)

①



②



LD

③



南西側和室

( // 枚目)

④



⑤



令和7年(ケ)第367号

令和8年 1月16日 現地調査

令和8年 4月 5日 評 価

第25121001号 発行番号

令和8年 4月 7日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

# 評 価 書

3分冊の1

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

玉 谷 昌 弘

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示 「春日 2-21-10-501 号」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区春日二丁目  
地 番 28番20  
地 目 宅地  
地 積 510.43平方メートル  
共有者 A 持分239449分の5355

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市中央区春日二丁目28番地20  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建  
床 面 積  
1階 313.86平方メートル  
2階 316.67平方メートル  
3階 316.67平方メートル  
4階 316.67平方メートル  
5階 316.67平方メートル  
6階 316.67平方メートル  
7階 292.08平方メートル  
8階 131.62平方メートル  
地下1階 400.62平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日二丁目28番20の14  
建物の名称 501  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 50.17平方メートル  
所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR総武線「西千葉駅」の西方・道路距離約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗ビルや店舗付共同住宅等の建ち並ぶ商業地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 近隣商業地域 指定80% 指定300% 準防火地域 都市機能誘導区域内, 居住促進区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 共 有 持 分 接面道路との関係	510.43 m <sup>2</sup> 略長方形 約19m×約27m 239,449分の5,355 (所有権) 中間画地
接面道路の状況	北東側市道(春日4号線), 幅員(約7.6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(無)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	※特記事項参照
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション(西千葉マンション)が建在し, 附属設備等として利用されている。</li> <li>・隣地は, 北東側で公衆用道路に接面し, そのほかは店舗ビルや店舗付共同住宅等の敷地として利用されている。</li> </ul>	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みが有る場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可 能性は低いと推定する。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地上に現存する一棟の建物は、既存不適格建築物の可能性がある が、現行の公法規制に合致した建物の再建築は可能と見込まれる。</li> </ul>

— 以下余白 —

## 2 建物の概況（物件2）

### （1）一棟の建物の概要

マンション名	西千葉マンション
建物の用途	店舗・共同住宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和46年10月27日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：約0年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等 その他：—
設備等	供給処理設備：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：あり 駐車場：あり（順番待ち，有料） 集会場等：— オートロック：なし
建物の品等	使用資材：やや劣る 施工：やや劣る
管理の形態等	管理組合：あり 名称（西千葉マンション管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：巡回
管理の状況	やや劣る。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金の合計額：11,273,280円（令和7年10月31日現在）</li> <li>・修繕計画の有無：あり</li> <li>・修繕計画の予定年月日：未定</li> <li>・規約共用部分：あり</li> <li>・トランクルーム：あり（順番待ち，有料）</li> </ul>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	5 階 (5 0 1 号室) 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	50.17 m <sup>2</sup> (登記面積), 53.55 m <sup>2</sup> (壁芯面積：分譲パンフレットによる)	
間 取 り	2LDK (別添間取図参照) ・ベランダ面積約 9.18 m <sup>2</sup>	
仕 様	天 井：クロス・板張り等 床：畳, カーペット等 内 壁：クロス等 設 備：浴室, 洗面台, 水洗トイレ, キッチン (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス) その他：温水洗浄便座	
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	12,200 円/月
	修 繕 積 立 金	12,200 円/月
	滞 納 額	909,860 円 (令和 7 年 10 月 31 日現在)
	備 考	—
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	債務者兼所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	<p>・債務者兼所有者によれば、室内の状況は以下のとおりである。</p> <p>① 台風や地震による被害はない。</p> <p>② 雨漏りや水漏れ, 水回りの不具合はない。</p> <p>③ 最近は音が気になることもあるが, 近隣トラブルはない。</p> <p>④ トイレのフタが割れたため, 外してある。</p> <p>・そのほか, 使用による一定量の汚れ等が見られる箇所や, 多数の家財道具や日用雑貨等があり, 床・壁等の状態について不明瞭な部分がある箇所もある (間取図はこの状況下で作成されたものである。) もの, 目視可能な範囲では, 汚損・損耗等の程度は, 概ね経年相応である。</p> <p>(設備等の動作確認は行っていない。)</p>	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	土地に ついての 個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	437,000	1.00	510.43	1.00	5,355 /239,449	4,988,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉中央5-7）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 407,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 437,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的±0%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：概ね標準的±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分：登記簿のとおり。

② 建物価格（物件 2）

目的物件の再調達原価（共有部分を含む）を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	275,000	50.17	0.05	690,000

ウ 現価率

物件番号	(1) 耐用年数法（定額法）				(2) 観察減価率	現価率 (1) D × (2)
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	54年	0年	5%	0.05	▲5% (0.95)	0.05

(1) 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

(2) 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	4,988,000	場所的利益 0.5	2,494,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を50%と査定した。

### 3 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	土地建物 一体の 個別格差 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格(円) (千円未満四捨五入)  (ア±イ) ×ウ×エ	価格割合
1	4,988,000	-2,494,000	0.95		2,369,000	0.44
2	690,000	+2,494,000	0.95	1.00	3,025,000	0.56
合 計					5,394,000	1.00

ウ 個別格差(階層・位置・品等程度等)：保守管理 -5%

エ 占有減価修正：不要。

### II 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度 等) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
200,000	0.95	50.17	1.00	9,532,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：保守管理 -5%

ウ 専有面積：登記数量による。

エ 占有減価修正：不要。

### Ⅲ 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### DCF法による価格査定表

（※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない）

3年間の有効 純収益現価の 合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年日 期末 有効純収 益	最 終 還 元 利回り	3年日 期末 復 帰 価 格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複 利 現 価 率 ※2 (7.4%)	正味復 帰 価 格 現 価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
-1,266,085円 (-27.0%)	600,500円	7.9%	7,373,228円	0.8072	5,951,670円 (127.0%)	4,686,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+7.4\%)^3} = 0.8072$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値

の合計額である。

#### IV 評価額の判定

##### 1 試算価格の調整

以上により

積算価格 5,394,000 円

比準価格 9,532,000 円

収益価格 4,686,000 円

の3価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

3価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては費用性及び収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、積算価格及び収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を9,100,000円と求めた。

##### 2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ
1	9,100,000	0.44	4,004,000
2		0.56	5,096,000

### 3 評価額の判定

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	4,004,000	1.00	0.80			3,200,000
2	5,096,000	1.00	0.80	0.75	—	3,060,000
一括価格（合計）						6,260,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等を考慮した修正を行った。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

## 第6 参考資料

地価公示価格（千葉中央 5-7）

所 在：千葉市中央区春日 2 丁目 3 7 番 1 8（春日 2 - 2 5 - 3）

価 格：407,000 円/㎡

位 置：JR 総武線「西千葉駅」の 西方約 100m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：151 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南西側幅員 8.0m 市道

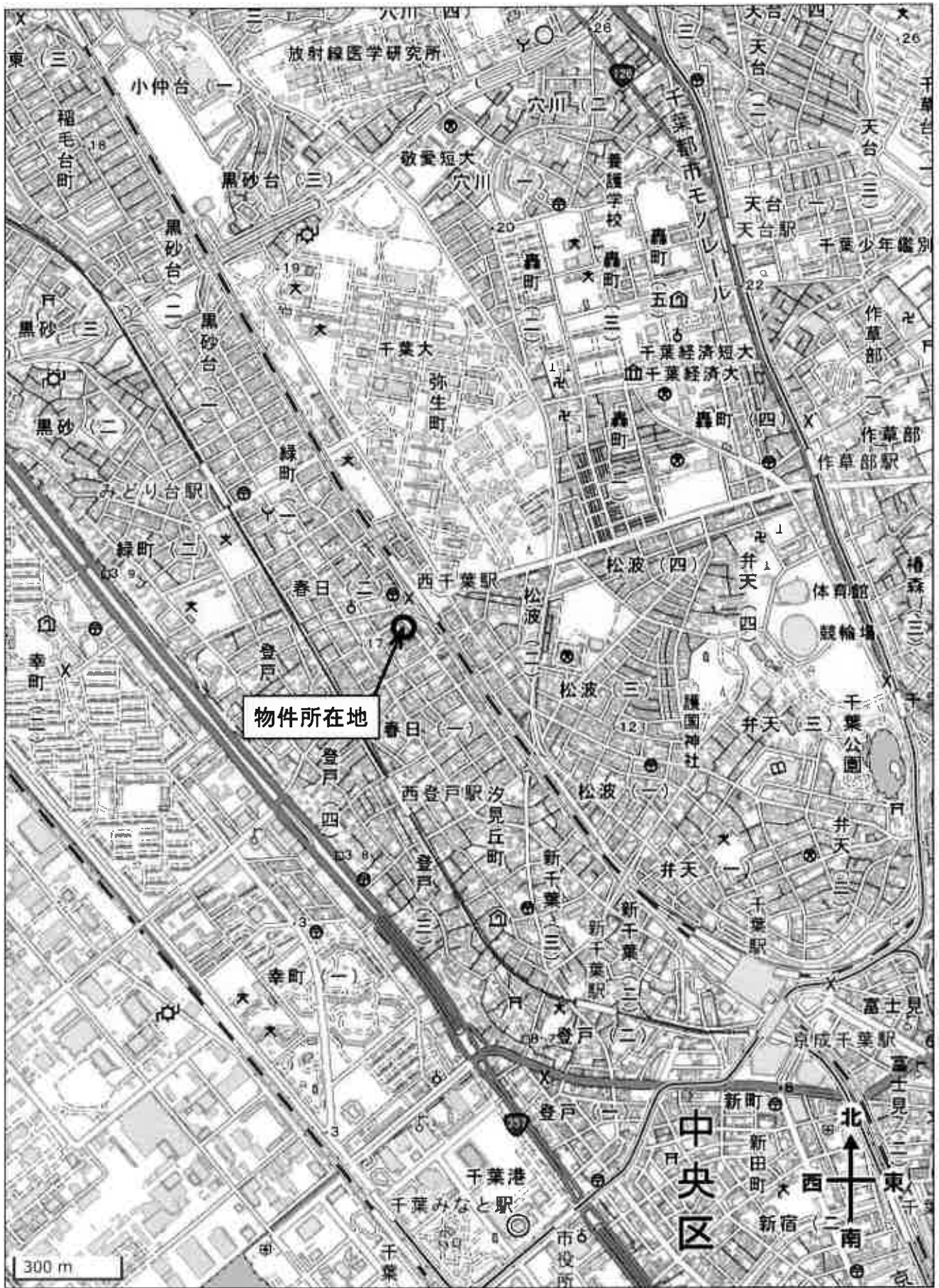
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 300%）

地域の概要：店舗、共同住宅兼事務所の多い駅近接の商業地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

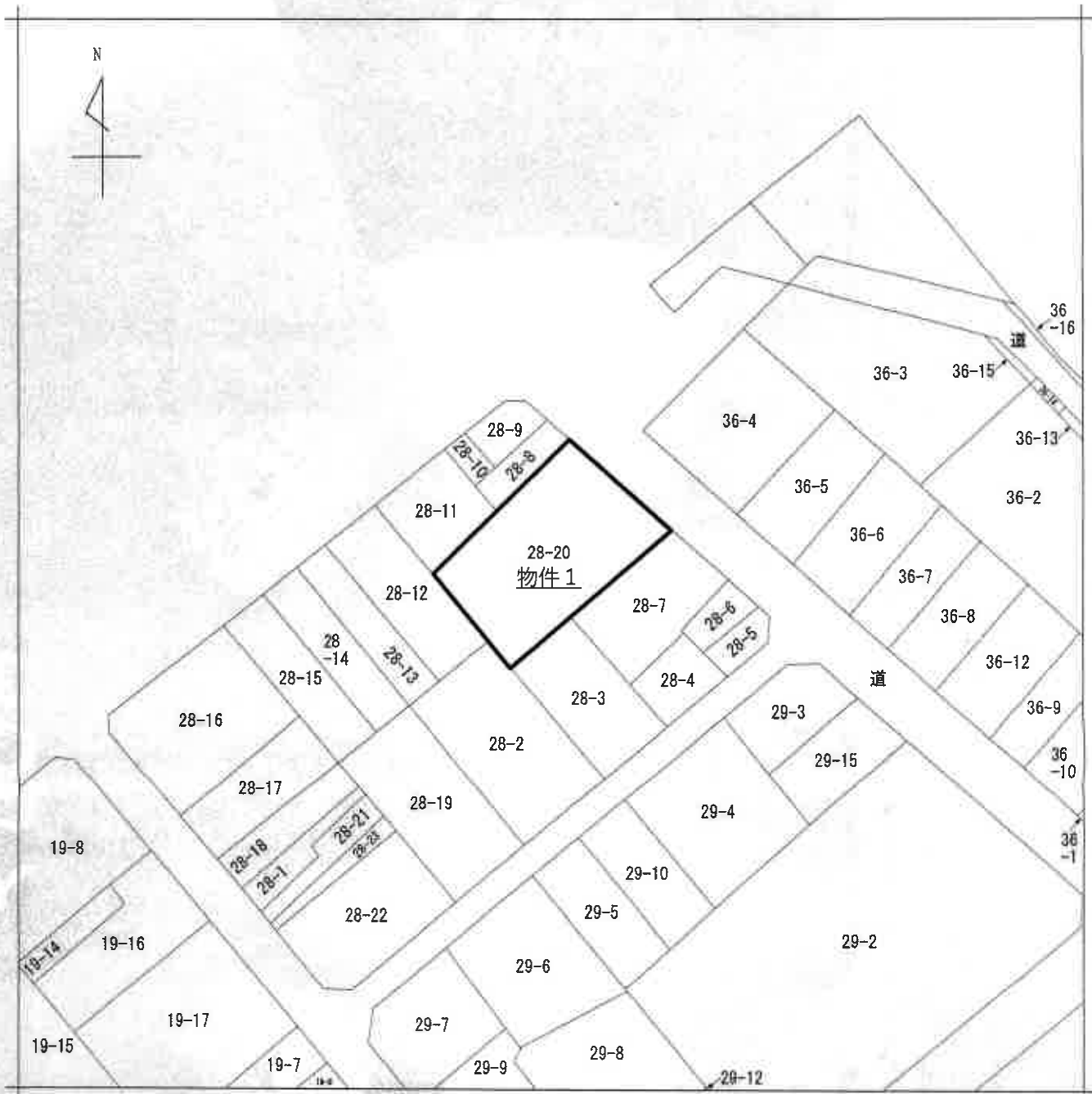
以 上



縮尺 1:15,000

# 位置図

出典: 地理院地図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		千葉市中央区春日二丁目		地番	28番20		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年11月1日		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

**A3をA4に縮小**

令和7年9月8日  
千葉地方方法務局

請求番号：31-1  
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和45年7月3日

302784 積地 測 885608 図

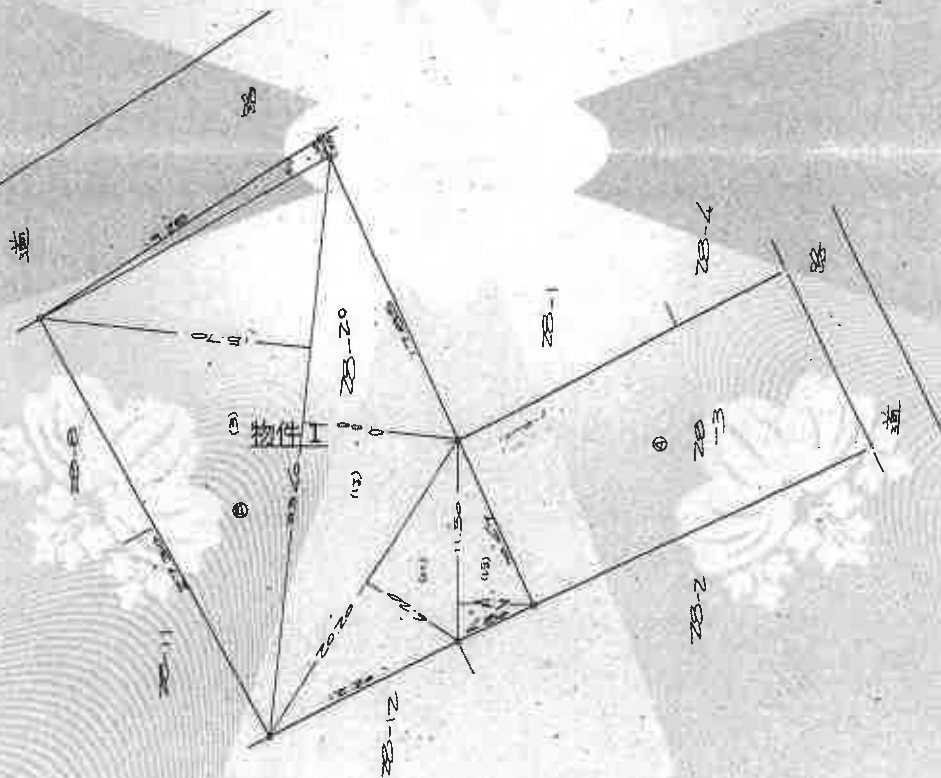
地番	28-20-1-3
土地の所在	千葉市春日野2丁目

457.3

製作年月日	昭和45年六月二十五日
製作者	

申請人	
-----	--

昭和四十五年七月三日



地番	底辺	辺長	高さ	積算	1/2(㎡)
28-20-1-1	19.28	11.10	1.10	21.28	
28-20-1-2	33.40	15.70	1.10	50.46	
28-20-1-3	33.40	9.00	1.10	39.96	
28-20-1-4	20.20	6.20	1.10	25.24	
計	11.50	4.30	1.10	19.14	510.2

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年10月22日 千葉地方検察庁 登記官

A3をA4に縮小

登記官

請求番号：29-2

登記年月日：昭和46年12月24日

302785

地積測量図

96.12.24

28-20

新

番 28番~20~22

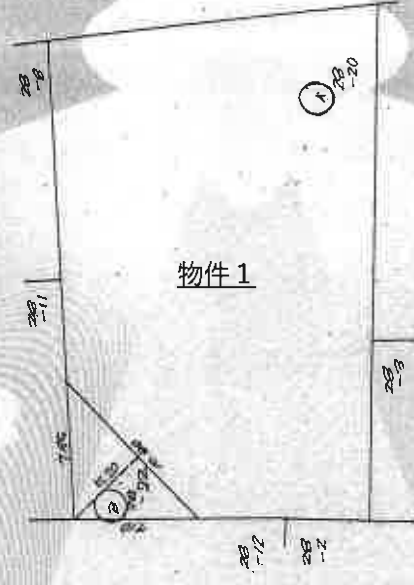
土地の所在 4葉市春日2丁目

28-2215, 28-20合筆 (S.46.12.28)

作製年月日 昭和46年12月1日

作製者

申請人



単位メートル

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月22日 千葉地方延務局 登記官

登記官

【物件2】

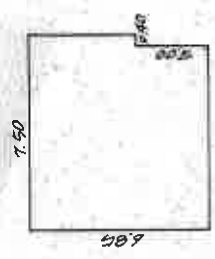
S  
46  
.12  
23

昭和	製 年 月 日	作 製 者
	昭和六年九月	
		申 請 人

建 物 階 各 面 図

家 屋 番 号	9996 春日2丁目2番20-14
建 物 の 所 在	千葉県春日2丁目2番20

建物番号 501  
5 階部分



運 路

単位メートル

縮 尺 1/200' 1/500

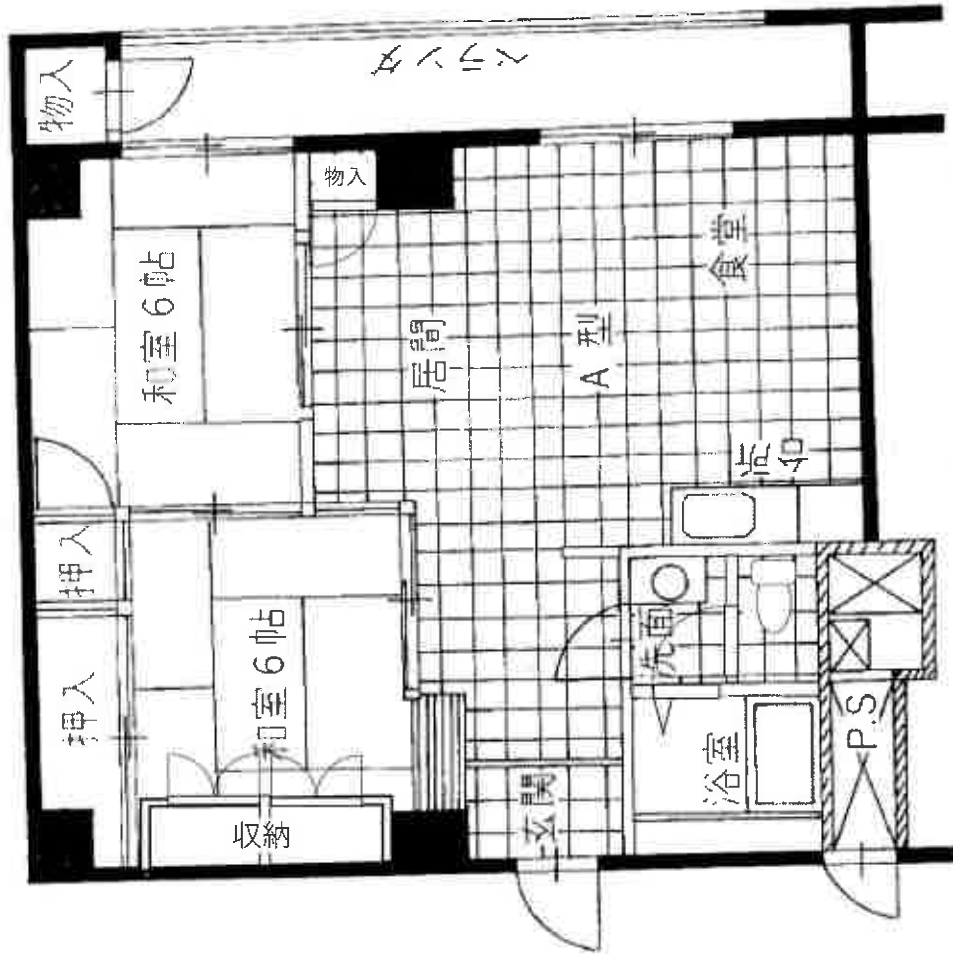
登記年月日：昭和46年12月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月8日 千葉県方法務局 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：31-4

# 【間取図】



販売時パンフレットを基に評価人にて一部修正